

Basel

# Investor gesucht - 5 Zimmerwohnung in Basel.

Objektnummer: CH25236060



KAUFPREIS: 975.000 CHF • WOHNFLÄCHE: ca. 100 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 5

Objektnummer: CH25236060 - 4055 Basel

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Grundrisse
- Ein erster Eindruck
- Alles zum Standort
- Ansprechpartner

Objektnummer: CH25236060 - 4055 Basel

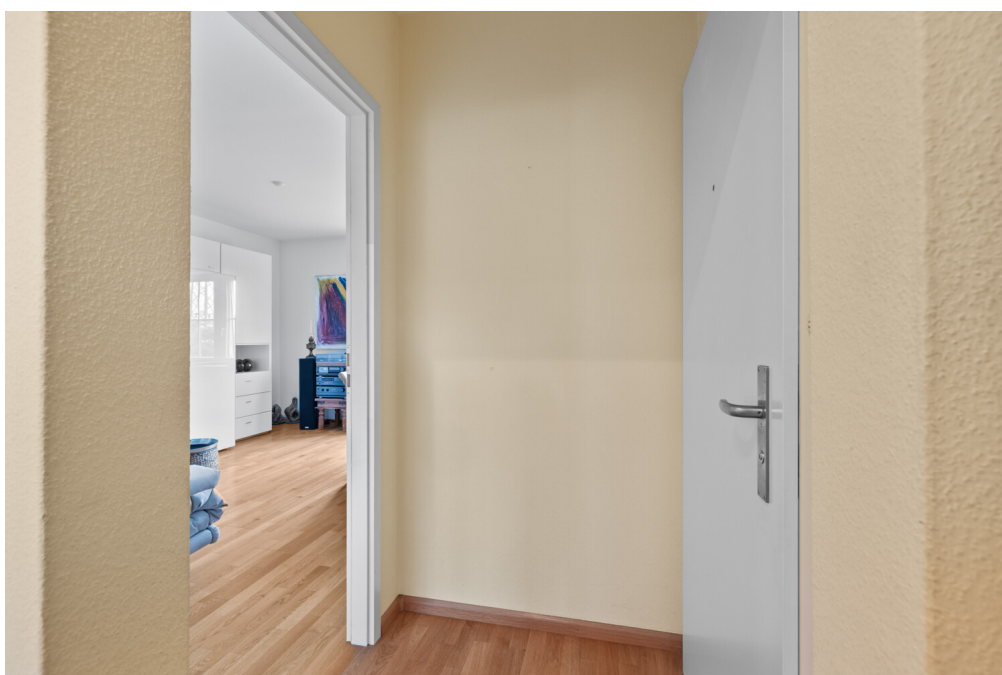
## Auf einen Blick

|              |            |
|--------------|------------|
| Objektnummer | CH25236060 |
| Wohnfläche   | ca. 100 m² |
| Zimmer       | 5          |
| Schlafzimmer | 2          |
| Badezimmer   | 2          |
| Baujahr      | 1950       |

|             |                                    |
|-------------|------------------------------------|
| Kaufpreis   | 975.000 CHF                        |
| Wohnung     | Etagenwohnung                      |
| Ausstattung | Terrasse, Gäste-WC,<br>Einbauküche |

Objektnummer: CH25236060 - 4055 Basel

## Die Immobilie



Objektnummer: CH25236060 - 4055 Basel

## Die Immobilie



Objektnummer: CH25236060 - 4055 Basel

## Die Immobilie



Objektnummer: CH25236060 - 4055 Basel

## Die Immobilie



Objektnummer: CH25236060 - 4055 Basel

## Die Immobilie



Objektnummer: CH25236060 - 4055 Basel

## Die Immobilie



Objektnummer: CH25236060 - 4055 Basel

## Die Immobilie



Objektnummer: CH25236060 - 4055 Basel

## Die Immobilie



Objektnummer: CH25236060 - 4055 Basel

## Die Immobilie



Objektnummer: CH25236060 - 4055 Basel

## Die Immobilie



Objektnummer: CH25236060 - 4055 Basel

## Die Immobilie



Objektnummer: CH25236060 - 4055 Basel

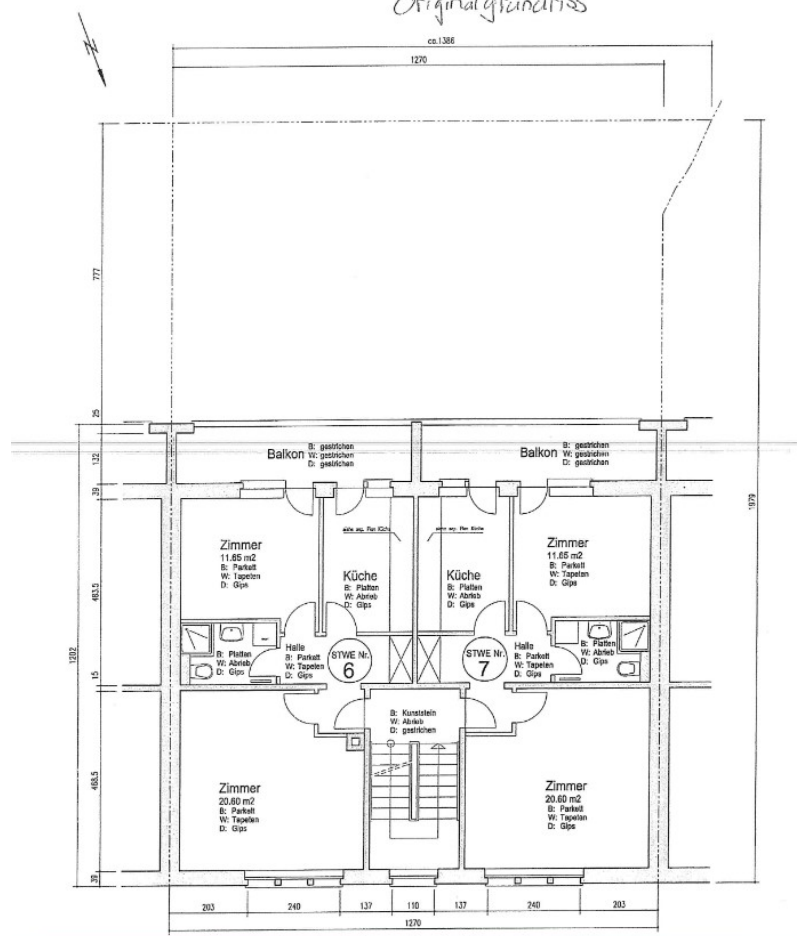
## Grundrisse

Hegenheimerstr. 171, 4055 Basel

3. Obergeschoss

1:100

Originalgrundriss



Dieser Grundriss ist nicht massstabsgetreu. Die Unterlagen wurden uns vom Auftraggeber zur Verfügung gestellt. Aus diesem Grund können wir nicht für die Richtigkeit der Angaben garantieren.

Objektnummer: CH25236060 - 4055 Basel

## Ein erster Eindruck

Charme der 50er mit Balkonflair – Raum für Ihr Leben

**\*\*Großzügige 5-Zimmer-Wohnung mit zwei Balkonen in gepflegtem Mehrfamilienhaus\*\***

Diese attraktive Etagenwohnung aus dem Baujahr 1950 bietet auf einer Wohnfläche von ca. 100 m<sup>2</sup> komfortables Wohnen mit durchdachtem Grundriss für verschiedenste Ansprüche. Das Objekt präsentiert sich in einem gepflegten Zustand und befindet sich in einem Mehrfamilienhaus, das regelmäßig instand gehalten wurde.

Der praktische Zuschnitt der Wohnung eignet sich sowohl für kleine Familien als auch für Paare oder Einzelpersonen mit Platzbedarf.

Insgesamt stehen Ihnen fünf gut geschnittene Zimmer zur Verfügung, die eine flexible Nutzung ermöglichen. Zwei Zimmer sind als Schlafzimmer ausgewiesen und bieten ausreichend Rückzugsmöglichkeiten.

Die weiteren Räume eignen sich hervorragend als Wohnzimmer, Essbereich, Arbeitszimmer oder für Gäste.

Die Wohnung verfügt über zwei moderne Badezimmer, wodurch morgendlicher Zeitdruck insbesondere in Haushalten mit mehreren Bewohnern minimiert wird. Das erste Badezimmer ist mit Badewanne, Waschbecken und WC ausgestattet; das zweite Badezimmer bietet eine Dusche, ein WC und einen modernen Waschtisch.

Der geräumige Wohnbereich besticht durch seine Grösse und eine gute Belichtung.

Der Zugang zum Balkon ist sowohl von der Küche als auch von den beiden Schlafzimmern aus möglich.

Hier lässt sich der Blick ins Grüne genießen oder entspannte Stunden im Freien verbringen.

Beide Balkone tragen zur angenehmen Wohnatmosphäre bei und erweitern in den warmen Monaten den Wohnraum ins Freie.

Die Einbauküche ist praktisch gestaltet und bietet ausreichend Platz für gemeinsame Kochabende. Sie ist mit den wichtigsten Anschlüssen ausgestattet und in neutral gehaltenem Design ausgeführt. Der Essbereich lässt sich gut in der Küche oder in einem der Wohnzimmer platzieren.

Die Ausstattung der Räume ist in einem gepflegten und modernen Zustand. Die Böden sind überwiegend mit zeitlosen Belägen versehen. Große Fensterflächen sorgen

tagsüber für viel Helligkeit in allen Wohnräumen. Sämtliche Fenster sind isolierverglast und tragen zu einem angenehmen Wohnklima bei.

Für wohlige Wärme in allen Jahreszeiten sorgt die effiziente Fernwärme-Heizung. Dies kommt nicht nur dem Wohnkomfort, sondern auch der Umwelt zugute. Die Warmwasserversorgung ist entsprechend angeschlossen.

Stauraum bieten ein eigenes Kellerabteil sowie 2 Einbauschränke auf den Balkonen. Die Hauseingangstür ist durch ein modernes Schließsystem gesichert.

Im Untergeschoss befindet sich ein kleiner Veloraum zur gemeinschaftlichen Nutzung.

Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist als gut zu bezeichnen. Einkaufsmöglichkeiten, Ärzte, Schulen und Kindergärten befinden sich in unmittelbarer Nähe. Erholungs- und Freizeitmöglichkeiten im näheren Umfeld sorgen für eine ausgewogene Work-Life-Balance.

Diese Immobilie vereint praktisches Wohnen, zeitgemäßen Komfort und eine gute Lage – ein Angebot, das Interesse verdient. Vereinbaren Sie gerne einen Besichtigungstermin, um sich vor Ort von den Vorzügen zu überzeugen.

Objektnummer: CH25236060 - 4055 Basel

## Alles zum Standort

### Stadtteil & Quartier:

Die Hegenheimerstrasse liegt im ruhigen und verkehrsberuhigten Iselin- bzw. Hegenheimerquartier in Basel-West.

Die Umgebung ist typischerweise ein Wohngebiet mit guter Durchgrünung und Parkflächen wie der Rämelmatte ganz in der Nähe.

### Öffentliche Einrichtungen & Nahversorgung:

In unmittelbarer Gehdistanz findest du zahlreiche Einrichtungen:

- Schulen und Kindergärten (z. B. Primarschule Wasgenring) – fußläufig erreichbar.
- Einkaufsmöglichkeiten wie Coop, Bäckereien, Metzgereien, Apotheken, Cafés, Restaurants und medizinische Versorgung – alle bequem erreichbar ([yatmo.com](http://yatmo.com)).
- Freizeitangebote: Das Freibad Gartenbad Bachgraben sowie Parks (z. B. Rämelmatte) sind ebenfalls zu Fuß oder mit dem Velo erreichbar ([hegenheimerstrasse.ch](http://hegenheimerstrasse.ch), [yatmo.com](http://yatmo.com)).

### Mobilität & Verkehrsanbindung

- Tram und Bus: Die Tramhaltestelle „Hegenheimerstrasse“ ist Teil des Basler Netzes und seit 1903 in Betrieb (Tram Basel, Wikipedia). Auch Buslinien (z. B. Linie 38) verkehren in der Nähe.

Vom nahegelegenen Bahnhof SBB erreichst du Zielorte wie Innenstadt, Universität, Messe und Flughafen sehr gut per ÖV.

- Auto & Autobahn: Die Autobahn A3 ist in rund 3 Minuten erreichbar.

### Zusammenfassung:

- Attraktive Wohnlage in einem grünen, familienfreundlichen Quartier mit guter Nahversorgung und ruhiger Wohnumgebung.
- Hervorragende Mobilität: gute ÖV-Anbindung (Tram, Bus, Nähe Bahnhof), schnelle Autobahnzufahrt, sichere Rad- und Fußwege.
- Weiterentwicklung im Quartier: Verkehrsberuhigungsprojekte, temporäre Tempo-30-Zonen, Quartiersfeste und Nachhaltigkeitsinitiativen wie Superblocks machen das Gebiet lebenswert und zukunftsorientiert.
- Moderne Infrastruktur: Pilotprojekte wie die unterirdische Wertstoffsammelstelle zeigen Engagement für Umwelt und Innovation.

Objektnummer: CH25236060 - 4055 Basel

## Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Jean-Marc Haering

---

Henric Petri-Strasse 19, 4051 Basel

Tel.: +41 61 283 41 41

E-Mail: [basel@von-poll.com](mailto:basel@von-poll.com)

*Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH*

---

[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)